

Εκτίναξη τιμών ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας

Ενώπιον μιας πρωτοφανούς –σχεδόν βίαιης– αύξησης τιμών, τόσο στην πώληση όσο και στην ενοικίαση κατοικιών, βρίσκεται η αγορά ακινήτων. Επειτα από σχεδόν 10 χρόνια ύφεσης και πτώσης των αξιών, οι ιδιοκτήτες των ακινήτων φαίνεται να επιθυμούν να ανακτήσουν μέσα σε μόλις 12 μήνες το μεγαλύτερο μέρος των απωλειών που υπέστησαν στην περιουσία τους, όχι μόνο λόγω της μείωσης των τιμών αλλά και του «εγκλωβισμού» τους για πολλά χρόνια, καθώς αδυνατούσαν να βρουν αγοραστές.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που προκύπτουν από τον δείκτη τιμών που επιμελήθηκε το δίκτυο ηλεκτρονικών αγγελιών ακινήτων Spitogatos (www.spitogatos.gr), στο κέντρο της Αθήνας, με το πέρας του δεύτερου τριμήνου, η μέση ζητούμενη τιμή πώλησης διαμερισμάτων εμφανίζει ετήσια αύξηση ύψους 31% σε 1.522 ευρώ/τ.μ. Μεγάλη αύξηση, κατά 18,2%, εμφανίζουν και οι ζητούμενες τιμές στον Πειραιά, που ανέρχονται πλέον σε 1.346 ευρώ/τ.μ., ενώ στα νότια προάστια η άνοδος αγγίζει το 13,3% σε 2.530 ευρώ/τ.μ.

Ενδεικτικό των υπερβολικών απαιτήσεων και προσδοκιών των ιδιοκτητών στο κέντρο της Αθήνας είναι ότι η μέση τιμή πώλησης διαμορφώνεται σε επίπεδο υψηλότερο των ανατολικών προαστίων της Αθήνας (Γέρακας, Παλλήνη, Παιανία, Γλυκά Νερά, Ν. Μάκρη, Μαραθώνας κ.λπ.). Σε πανελλαδικό επίπεδο, η μέση ζητούμενη τιμή διαμορφώνεται πλέον σε 1.474 ευρώ/τ.μ., σημειώνοντας ετήσια αύξηση της τάξεως του 7,2% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους.

Η ετήσια άνοδος των τιμών κατοικιών προς πώληση

ΜΕΣΕΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΕΣ ΤΙΜΕΣ, ΕΥΡΩ ΑΝΑ Τ.Μ.	β' τρίμ. 2018	β' τρίμ. 2019	ΕΤΗΣΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
ΕΛΛΑΔΑ - ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑ	1.375	1.474	7,20%
Κέντρο Αθήνας	1.162	1.522	30,90%
Αθήνα - Βόρεια Προάστια	2.069	2.192	5,90%
Αθήνα - Νότια Προάστια	2.233	2.531	13,30%
Αθήνα - Δυτικά Προάστια	1.111	1.200	8,00%
Αθήνα - Ανατολικά Προάστια	1.400	1.456	4,00%
Πειραιάς	1.139	1.346	18,20%
Προάστια Πειραιά	1.000	1.073	7,30%
Υπόλοιπο Αττικής	1.500	1.544	2,90%
Θεσσαλονίκη - Δήμος	1.000	1.250	25,00%
Θεσσαλονίκη - Περιφ/κοί δήμοι	1.030	1.050	1,90%

και κατοικιών προς ενοικίαση

ΜΕΣΕΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΕΣ ΤΙΜΕΣ, ΕΥΡΩ ΑΝΑ Τ.Μ.	β' τρίμ. 2018	β' τρίμ. 2019	ΕΤΗΣΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
ΕΛΛΑΔΑ - ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑ	6,29	6,88	9,40%
Κέντρο Αθήνας	8,64	9,52	10,20%
Αθήνα - Βόρεια Προάστια	7,27	8,11	11,60%
Αθήνα - Νότια Προάστια	10,00	10,50	5,00%
Αθήνα - Δυτικά Προάστια	5,00	5,77	15,40%
Αθήνα - Ανατολικά Προάστια	5,69	6,02	5,80%
Πειραιάς	6,30	7,21	14,40%
Προάστια Πειραιά	4,72	5,67	20,10%
Υπόλοιπο Αττικής	5,75	6,33	10,10%
Θεσσαλονίκη - Δήμος	6,67	7,25	8,70%
Θεσσαλονίκη - Περιφ/κοί δήμοι	4,44	5,00	12,60%

ΠΗΓΗ: Spitogatos.gr

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Στην περίπτωση του κέντρου της Αθήνας, όντως η ζήτηση για αγορά διαμερισμάτων έχει τροφοδοτηθεί ιδιαίτερα τα τελευταία δύο – τρία χρόνια από ξένους αγοραστές. Ωστόσο, η πλειονότητα των ανθρώπων αυτών κινείται με γνώμονα την επένδυση, δηλαδή δεν διαθέτει απεριόριστο προϋπολογισμό και κυρίως αγοράζει ακίνητο, καθώς και τη μελλοντική απόδοση και την αξία μεταπώλησης. Επομένως, όσο πιο υψηλή είναι η τιμή αγοράς, τόσο χαμηλότερα θα κινηθούν η απόδοση και το κέρδος από τη μεταπώληση.

Επιπλέον, μεσίτες σημειώνουν ότι είναι ιδιαίτερα παράδοξο να ζητούνται τιμές 30% υψηλότερες σε σχέση με πέρυσι, όταν

απαιτήθηκαν τουλάχιστον επτά ή οκτώ χρόνια κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, προκειμένου οι αξίες των διαμερισμάτων του κέντρου της Αθήνας να υποχωρήσουν κατά 40%-50%. Προειδοποιούν δε ότι τέτοιες απότομες αυξήσεις και διακυμάνσεις είναι δείγμα μιας «ανώριμης» αγοράς ακινήτων, που εντέλει αποθαρρύνει την έλευση περισσότερων επενδυτών.

Πάντως, η ανεβασμένη ψυχολογία των ιδιοκτητών δικαιολογείται εν μέρει με βάση τους αριθμούς, καθώς τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά τη διάρκεια του φετινού πρώτου εξαμήνου κατέδειξαν αύξηση των εισροών κεφαλαίου από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων κατά 94,6%. Εφόσον διατηρηθεί ο ίδιος ρυθμός έως το τέλος του 2019, είναι πιθανόν το τελικό ποσό να προσεγγίσει τα 2,5 δισ. ευρώ, περίπου δεκαπλάσιο σε σχέση με τις αρχές της δεκαετίας, όταν ο κίνδυνος εξόδου από την ευρωζώνη ήταν στο αποκορύφωμά του. Συνολικά το 2018, εισέρρευσαν στην χώρα 1,3 δισ. ευρώ για αγορές κι επενδύσεις στην αγορά ακινήτων, ενώ το 2017, το σχετικό ποσό εκτιμάται ότι προσέγγισε τα 500 εκατ. ευρώ.

Η αύξηση αυτή οφείλεται στην απήχηση του προγράμματος «χρυσή βίζα», που απευθύνεται σε πολίτες από χώρες εκτός της Ε.Ε., αλλά και στην εκτόξευση του φαινομένου των βραχυχρόνιων μισθώσεων, οι οποίοι επιτρέπουν στους επενδυτές στην αγορά κατοικίας την αξιοποίηση των ακινήτων τους. Μέχρι σήμερα, έχουν εκδοθεί πάνω από 4.500 άδειες διαμονής σε επενδυτές εκτός Ε.Ε. (ελάχιστο ύψος επένδυσης είναι τα 250.000 ευρώ), με το 75% αυτών να αφορά αγορές ακινήτων εντός του Λεκανοπεδίου της Αττικής. Εφόσον μάλιστα γίνουν πράξη και οι προθέσεις της κυβέρνησης για περαιτέρω ενίσχυση του προγράμματος, μέσω της παροχής της δυνατότητας απόκτησης και της ελληνικής υπηκοότητας, είναι σαφές ότι το ενδιαφέρον θα αυξηθεί, ακόμα κι αν επιβληθεί πλαφόν 200 διαβατηρίων ετησίως (με ελάχιστο όριο επένδυσης όμως τα 2 εκατ. ευρώ).

Ανάλογες «πληθωριστικές» πιέσεις καταγράφονται και στις ενοικιάσεις κατοικιών, με την αύξηση στο σύνολο της χώρας να διαμορφώνεται σε 6,88 ευρώ/τ.μ. (+9,4%) σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο του 2018. Στο κέντρο της Αθήνας, η αύξηση αγγίζει το 10,2% σε 9,52 ευρώ/τ.μ., τιμή υψηλότερη από την αντίστοιχη στα βόρεια προάστια και απλησίαστη για την πλειονότητα των Ελλήνων. Επιβεβαιώνονται έτσι οι επαγγελματίες του κλάδου, που ισχυρίζονται ότι σταδιακά το κέντρο της πόλης και κυρίως οι συνοικίες που βρίσκονται πλησίον των τουριστικών αξιοθέατων, θα καταστούν «θύλακοι τουρισμού», με τα ακίνητα να απευθύνονται αποκλειστικά σε ανθρώπους από το εξωτερικό. Η μόνη περιοχή που είναι ακριβότερη για ενοικίαση είναι τα νότια προάστια της Αττικής, όπου η μέση τιμή διαμορφώνεται σε 10,5 ευρώ/τ.μ., αυξημένη κατά 5% από πέρυσι.

Αξίζει να σημειωθεί ότι από το 2011 μέχρι και το 2015, οι τιμές ενοικίασης στο σύνολο της χώρας υποχώρησαν κατά 40% κατά μέσο όρο, εκμηδενίζοντας την αύξηση του 43% που είχε παρατηρηθεί κατά την περίοδο από το 2000 μέχρι το τέλος του 2010. Σήμερα, φαίνεται να επιχειρείται η άμεση επιστροφή των τιμών στα προ κρίσης επίπεδα.



Η ακτινογραφία 3 εκατομμυρίων αγγελιών

Ο δείκτης τιμών Spitogatos Property Index τροφοδοτείται από τη βάση δεδομένων του δικτύου, όπου είναι καταχωρισμένες πάνω από τρία εκατ. αγγελίες.

Για τη διαμόρφωσή του χρησιμοποιούνται εξειδικευμένα συστήματα επεξεργασίας και ανάλυσης, ώστε να δίνεται μια ευκρινής εικόνα διακύμανσης των τιμών για κάθε είδος ακινήτου σε κάθε περιοχή της χώρας από το 2011 μέχρι σήμερα, τόσο στις πωλήσεις όσο και στις ενοικιάσεις.

Σύμφωνα με τον διευθύνοντα σύμβουλο της εταιρείας, Δημήτρη Μελαχροινό, «λανσάραμε τον δείκτη, ώστε να βοηθήσουμε τους χρήστες της πλατφόρμας μας να σχεδιάσουν τις κινήσεις τους και να λάβουν αποφάσεις για τα ακίνητά τους, να ορίσουν ενδεχομένως το καταλληλότερο χρονικό διάστημα για να

επενδύσουν, αλλά και να έχουν μια αίσθηση όχι μόνο για τη “μεγάλη εικόνα”, αλλά και τους δείκτες στην ευρύτερη περιοχή που τους ενδιαφέρει».

Αξίζει να σημειωθεί ότι τα δεδομένα του δείκτη ανανεώνονται σε μηνιαία βάση. Για την ακρίβειά του, αναγνωρίζονται αυτόματα σε ποσοστό 95% οι διπλές αγγελίες, ενώ αφαιρούνται και τα ακραία μεγέθη τιμών (π.χ. τιμών, επιφάνειας), ώστε η εικόνα να είναι πιο αντιπροσωπευτική για κάθε περιοχή.

Ο Spitogatos.gr από το 2014 ανήκει στον όμιλο της Real Web, που ελέγχει, μεταξύ άλλων, το Immobiliare.it, την υπ’ αριθμόν 1 ιστοσελίδα αγγελιών ακινήτων στην Ιταλία.

ΠΗΓΗ:<https://www.kathimerini.gr/1044332/gallery/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/ektina3h-timwn-akinhtwn-sto-kentro-ths-a8hnas>